|  |  |
| --- | --- |
| ב"ה | תיק 1388342/1 |

 בבית הדין הרבני הגדול ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב מיכאל עמוס, הרב שלמה שפירא, הרב אברהם שינדלר

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| המערער: | **יורם גריידיהועד הכללי לקהילת התי** | ת"זעמותה | **051922599580011732**  | (ע"י ב"כ עו"ד ישראל ענדען)(ע"י ב"כ עו"ד משהלורברבוים) |
| נגד |  |  |  |  |
| המשיבים: | **המנהל המיוחד עו"ד הכיחידת הרישום והפיקוח** | ת"זחברה | **055348437000333444** | (ע"י ב"כ עו"ד דעואל פלאי ועו"ד אלנתנן באדל) |

הנדון: הקדשות

פרוטוקול

מיום ט' במרחשון התשפ"ג (03/11/2022)

הופיעו הצדדים וב"כ לפנינו

נמצאים באולם הדיונים עו"ד גברת רחל ווזנר הממונה על ההקדשות

הרב שלמה שרעבי נאמן

הרב סינואני אשר מועמד להיות נאמן. טרם נכנס לתוקף.

לפנינו ערעור על החלטת בית הדין האזורי ירושלים כדלקמן:



בפנינו בקשות המנהל המיוחד.

1. על המנהל המיוחד להגיש לבית הדין את הסדר שכר הטרחה, חשבון השעות, הסכומים

לתשלום ואת בקשתו להסדר התשלום .

מסמך זה יוגש לתיק כמסמך חסוי, ויעמוד לעיני בית הדין בלבד .

1. בנוסף, המנהל המיוחד ידווח לבית הדין על מצב התקדמות הליכי המכירה של הנכס ברוב

חיי אדם כהוראת ביה"ד בהחלטתו בתיק 817808/1 מיום כ"ח חשון תשפ"ב .(03/11/2021)

**. ) ניתן ביום כ"ז בכסלו התשפ"ב ) 01/12/2021**

בית דין: שלום לכם.

לרב שלמה שרעבי יש מעמד והוא מהוועד והוא מערער על שכר טרחה ואתה מצטרף ויש דיון האם יש לך מעמד ומכח מה אתה כאן.

יורם גריידי: הגשנו בעבר בקשה לקבל פירות הקדש של חיי אדם.

בית דין: קראנו את כל הערעור.

לנו יש שאלה, מצד מה אתה מופיע בפני בית הדין הרבני. אתה נאמן, נהנה, ניזוק?

יש כללים בהלכה מי הוא צד בהקדש.

האם קראת את שטר ההקדש, מי יהיו הנאמנים? יש סעיף ה'. מונו אנשים ובהמשך כתוב במקומם יהיה ועד העדה התימנית בירושלים. אתה צריך להיות או ועד העדה התימנית או שמונית על ידם או ע"י בית הדין הרבני.

יורם גריידי: אני חבר בעמותה של הוועד.

בית דין: יש ועד ויש עמותה.

יורם גריידי: אני חבר בעמותה של הוועד התימני זה עמותה של הוועד התימני. וועד העדה התימני הפך לעמותה.

בית דין: היה חוק והיום אין אגודות.



ב"כ המערער: הוועד היה אגודה והפך להיות עמותה רשומה והרב גריידי הוא חבר בעמותה. כל אחד יוכל להצטרף ואם מקבלים אותו הוא חבר בעמותה.

בית דין: הבנו ולכן אתה כאן כעת.

יורם גריידי: שנים התייחסו אלי שיש לי מעמד ופתאום אין לי מעמד. לפני כ20 שנה ביקשנו להיכנס לבניין ואמרו לנו לא ואז אמרו לנו שנקבל 500 ₪ כל חודש ובהמשך 2500 ₪.

בית דין: קיבלת פירות מההקדש. בכל הקדש יש נאמנים והם ממונים לחלק כמו אפוטרופוס, והאפוטרופוס נותן לו למי שמגיע לפי הכלל. יש הוראות איך לחלק והאפוטרופוס קובע. הוועד / הנאמנים ולך יש זכות לתבוע.

יורם גריידי: יש קצת הבדל כי יתומים הם קטנים ואנו גדולים ויכולים לתבוע.

בית דין: כנהנה אין לך כאן מעמד. אתה יכול לעמוד מול הנאמנים והם יחליטו. כאן אתה רוצה לתבוע, אבל כנהנה אין לך מעמד. אין לך מעמד כנאמן. אבל כנאמן אתה יכול לערער. המקור של הקדשות זה מאפוטרופוס של יתומים, לקחו מודל ועשו אותו בהקדשות.

יורם גריידי: לי מותר להנות מפירות ההקדש. כתוב בהקדש שהת"ת יהיה בשטח שם.

בית דין: יש לך זכות תביעה כטענה. אתה טוען שאתה תלמוד תורה יחיד, מחר יבוא רב אחר ויקים ת"ת נוסף לתימנים וגם לת"ת זה תהיה זכות תביעה אבל לא בעלות.

אתה רשאי לתבוע את ההנהלה והנאמנים. אתה כנהנה שעומד בקריטריון יכול לבקש פירות ואם לא יתנו לך תוכל לתבוע אותם היכן שתרצה. אנו ממונים רק על הנאמנים.

יורם גריידי: כיוון שאין נאמנים, בית הדין הרבני פעלו כנאמנים. כרגע אין נאמנים בפועל.

בית דין: אתה טוען כיוון שאין נאמנים אז בית הדין הרבני הם הנאמנים והם ינהלו בעצמם ואם קשה להם שינהלו ע"י נאמנים ואתה טוען מכיוון שלא מונו נאמנים אתה פונה לבית הדין הרבני ומבקש את המגיע לך וזה טיעון נגד בית הדין הרבני כל עוד לא מונו הנאמנים.

כתוב, המוסד יחדל להתקיים,

יורם גריידי: כאן מה שקרה, שנים אוחזים בטלית והלכו לבית הדין הרבני והוא לקח את כל הטלית לעצמו. כאן תבענו ואמר בית הדין הרבני להקדשות נמנה מנהל מיוחד שיבדוק את ניהול הוועד וההקדש וכעבור שנה וחצי הוא אומר מגיע לי 900,000 ₪.

בית דין: אומר בית הדין הרבני באו לפני וראו ואמרו בלגן ומיניתי מנהל מיוחד לבדוק. מונה מנהל כדי לבדוק והוא לא נאמן ואין לו רשות לתת גרוש לאיש.

יורם גריידי: עיקר הערעור זה על מכירת הנכס, אני טוען, תהליך תקין ויש נאמנים ויש בית הדין הרבני ובודקים ומחליטים. כאן מונו תימנים כי הבינו שתימנים ינהלו את ההקדש

בית דין: כך כתוב בשטר ההקדש

יורם גריידי: וממנים נאמנים ונותנים להם סמכות להשתתף במכירה, כאן לא נתנו לתימנים להשתתף במכירה.

בית דין: כאן עשו הקדש עבור ת"ת וראו בלגן ויש צורך דווקא בתימני לבדוק ולעשות סדר. אם רואים שיש הזנחה או אי סדרים או העברות כספיות לא ברורות אז ממנים מנהל ואומרים לו תראה מה קורה ותשיב את המצב לקדמותו.

יורם גריידי: מי שנהנה רואה דברים. הייתה שומה שהנכס שווה 14 מיליון והסכימו למכירה ב12 מיליון. אני ראיתי את השומה ואמרתי זו טעות וזה כסף של הילדים שלומדים, ואני אלחם בקבלן במסירות נפש. כאן יש עו"ד שלא יוצא מכליו בשביל לעשות ואני כן אתאמץ במסירות נפש

 בית דין: אתה אומר שהמנהל המיוחד טעה בעבודתו.

יורם גריידי: לא עיינו מספיק בנתונים.

בית דין: בית הדין הרבני אישר את מה שכתב המנהל המיוחד.

יורם גריידי: כן

בית דין: אתה מערער על ההחלטה שניתנה ביום 26.6.22

*מורים להעביר סכום של 300,000 ₪ מחשבון הנאמנות של הקדשות עדת התימנים למשרד המנהל המיוחד, אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות', בגין שכר טרחה והוצאות עבור השירותים המשפטיים שניתנו על ידי המנהל המיוחד וצוותו.*

*יתרת החוב תשולם למשרד המנהל המיוחד לאחר סיום הליכי מכירת הנכס בחיי אדם שבטיפול המנהל המיוחד.*

יורם גריידי: אני מדבר על ההוראה שימכור את הנכס. הייתה החלטה ב5.7.22

*בפני ביה"ד בקשת המנהל המיוחד לאישור הסכם מכר, ובקשת שכ"ט.*

***אישור הסכם המכר***

*ביה"ד הורה למנהל המיוחד לנהל מו"מ למכירת הנכס בעקבות מצבו ולאור הסיכונים הרבים להם חשוף המבנה.*

*המנהל המיוחד ניהל מו"מ למכירת הנכס והשיג הסכם למכירת הנכס תמורת סכום נמוך יחסית למבנה הממוקם באזור יקר. עם האמור, המצב החמור של הנכס והסיכונים העלולים לצוץ בעקבות הבניה הלקויה בליקויים חמורים ביותר והבלתי חוקית זאת בנוסף לכך שהיזם הביא את הנכס לסיבוכים משפטיים,* ***מאשר ביה"ד את הסכם המכר ומורה למנהל המיוחד לסיים את הליכי המכירה בהקדם.***

*הסכום שהתקבל יופקד בחשבון מיוחד עד לאיתור נכס חילופי ועד להחלטות ביה"ד על השימוש בכסף שיתקבל תמורת הנכס.*

בית דין: אלו 2 החלטות שאתה מערער עליהן.

יש כאן גם אישור המכר וכן התשלום.

יורם גריידי: אני מדבר על אישור המכר. הם התבססו על שומה לא נכונה. הם העריכו ב12 מיליון והקבלן/ הקונה היה מוכן לשלם 14 מיליון. אני טוען שזה לפחות שווה 20 מיליון. במצב עכשיו כ20 מיליון וכשהנכס גמור זה מעל 30 מיליון.

בית דין: אתה שמאי ? איך אתה יודע?

יורם גריידי: השמאי הסתכל כמה שווה בנין כשגמור וכששלד זה שווה פחות. תסתכלו בשומה.

בית דין: מה היה ?

יורם גריידי: זה היה מבנה של 2 קומות. עשו הסכם הקבלן יקבל 60% וההקדש 40% זה הסכם משנת 2004. זה עשה הוועד הקודם. הוא אמר שלד שווה 30 מיליון ו40% שווה 12. ושווי בנוי זה שווי אחר. יש התחייבות של קבלן לגמור את הבניין.

בית דין: בזה יש לעמוד מול הקבלן.

יורם גריידי: זה לא 12 מיליון, בניין גמור זה שווי מעל 40 מיליון והוא התחייב לתת לי 40% משווי של בניין גמור.

בית דין: יש לך שמאות של שמאי מוסמך?

יורם גריידי: זה עוד מחדל.

בית דין: אתה לא הבאת שמאות בכלל.

יורם גריידי: לי אין כל טובת הנאה, תפקיד בית הדין הרבני לבדוק.

בית דין: אתה לא יכול לזרוק באוויר שמאות לא בסדר. אם הייתה לך חוו"ד אחרת , אז יכריע בית הדין הרבני.

בית דין: פנית לשמאי שיסביר וייתן שמאות מתוקנת. אתה טוען שיש חשבון נכון, רק לא שוקלל ההסכם שצריך 40% מתוך בניין גמור .

יורם גריידי: הוא מטפל בזה. ויש עוד 2 קומות שלא הסתיימו ויש גם חניה ומחסנים למטה וגם שווה ולא נכנס בחשבון. שיכתוב כמה הכל ויוריד.

בית דין: אתה אומר שאת ההסכם עשה הועד הקודם. מי נכנס כעת? הוועד החדש. אז אולי נשמע אותם. הרב שרעבי נמצא כאן והוא בוועד החדש משנת 2010.

יורם גריידי: מוכרים את הבניין לקבלן ויש חוזה קומבינציה איתו ויש חוזה והתחייבות והוא לא עומד בזה, וחייב אותו בית המשפט לתקן הכל ולא ניתן לכפות עליו. ויש ליקויים לתקן ולא ניתן לכפות עליו. ולמה למהר מה הדחיפות ימנו נאמנים שיריבו ויתמודדו עם הקבלן ורצון המקדישים שיהיה ת"ת במקום הזה.

בית דין: היכן יהיה? תקבל 14 מיליון ועוד 2 דירות? ההקדש יקבל 14 מיליון ושלום ולהתראות. לא יהיה שם ת"ת . מה אכפת לך שיהיה ת"ת במקום אחר.

יורם גריידי: זה רצון המקדישים. במקום שם. לכם צריך להיות אכפת.

בית דין: הם רצו ת"ת. אם זו שכונה לא טובה לא יעבירו למקום אחר.

יורם גריידי: בית הדין הרבני ניהל ולא ניהל כראוי.

בית דין: אם יש בניין מגורים של 7 דירות הם יסכימו שיהיה למטה ת"ת.

יורם גריידי: יש שם גן ילדים ומכון הוראה ויש שם משרדים .

בית דין: יתנו לעשות בי"ס בתוך בנין מגורים?

יורם גריידי: אישרו לנו דברים כאלה. יש שם 4 כניסות לבניין, זו כניסה נפרדת.

בית דין: בהסכם עם הקבלן עשו הסכם שיהיה שם בי"ס?

יורם גריידי: הסכימו 40%.

אני אומר הבסיס התקין של מכירה זה עם נאמנים. אני עושה את רצון המקדישים. הנאמנים יעשו את רצון המקדיש.

בית דין: נאמן, זה הכוונה שיעשה את רצון המקדישים כפי שהתבטא בשטר ההקדש. וכשביה"ד מינה את הרב שרעבי ואת הרב סינואני הוא הניח שהם יעשו כפי שטר ההקדש וכרצון המקדישים. בגלל שלביה"ד אין זמן הוא לוקח אנשים שנאמנים עליו.

יורם גריידי: לא מונו נאמנים.

בית דין: נשמע את נציגי הוועד לגבי הטענות שלך על הצד שנכונות הטענות שלך.

יורם גריידי: זה פשוט, אין מחסנים ויש עוד קומות לא בנויות.

בית דין: תודה.

כמה זמן אתה עו"ד של הוועד?

ב"כ המערער: כ10 שנים.

בית דין: לא היית בשעת מעשה כשנחתם הסכם הקומבינציה?

ב"כ המערער: לא. אבל בתהליך האחרון שקבע בית המשפט שהקבלן והיזם ישלם לוועד פיצויים סכום של כ760,000 ₪ ועוד 3000$ לחודש דמי שכירות ראויים, את ההליך הזה ניהלה עו"ד יחד איתי.

בית דין: מה לגבי הטענות של יורם גריידי.

ב"כ המערער: הטענה שלנו, היה ראוי כשהתקבלה שמאות להעמיד אותה למבחן השוק ולא לעשות מיד הסכם מול הקבלן. היה ראוי להוציא למכרז ולקבל הצעות שלא יפחתו מהשמאות. משיחות שניהלנו עם קבלנים הבנו שהם היו מציעים יותר. אנו חושבים שזה היה מניב מחיר גבוה יותר. אנו מערערים נגד המנהל המיוחד.

בית דין: ההסכם הוא מ2004, על זה אתם מערערים?

ב"כ המערער: אנו מערערים על ההחלטה מחודש יולי, למכור את הנכס לקבלן לפי ההסכם שהמנהל המיוחד הגיע אליו. ההסכם נחתם ואושר ע"י בית הדין הרבני. למרות שהגשנו בקשה לעיכוב הליכים.

בית דין: כרגע יש צו עיכוב על זה.

חלק מהבניין הוא לא גמור. אתה רוצה שקבלן אחר יתערב ויסיים את הבניה?

ב"כ המערער: יש 2 קומות שיש היתר בניה ואין טופס ארבע. ויש חריגה של הקבלן שבנה עוד 4 קומות ועליו להוציא תב"ע חדש ויש עוד 2 קומות ללא היתר. מי שיקנה את הבניין או את חלקו. יצטרך להשלים עבודה. חריגת הקבלן בקומות, והיה הליך נגדו והקבלן שילם לנו קנס. זה הליך שיצטרכו לנהל. כשיאשרו נאמנים הם יצטרכו להחליט.

בית דין: הקבלנים שדיברת איתם מודעים לכל החריגות?

ב"כ המערער: כן ומדובר בסכום של כ2 מיליון יותר.

הרב שלמה שרעבי: ההסכם המקורי היה לבנות קומת מרתף ו2 קומות חניה וקומת מגורים.

בית דין: מה היה רשום בהסכם בעסקת הקומבינציה ?

מגישים לעיון בית הדין הרבני.

הרב שלמה שרעבי: היום יש לנכס אישור לקומת מגורים אחת, מה שחרג זה איני נכנס. וזה ההסכם ולכך יש היתר בניה. קומת מגורים אחת. האיש הוא עבריין, אין מה לעשות. לא נעים לי לומר. ובהסכם כתוב שנקבל 40%.

בית דין: הוא אמר שהוא רוצה 40$ מהכל.

הרב שלמה שרעבי: בקומת מגורים ראשונה יש לנו 2 דירות, והוא גם נתן לנו פיצוי של 3000$ , אבל הוא לא נתן כל פיצוי על החניה והמרתף . ומה עוד עשה, הוא הפך את 2 קומות החניה למגורים. הוא נתן לנו בקומת חניה אחת 2 דירות ובקומה חניה אחרת 3 דירות קטנות. זה עד כאן ההיתר בניה.

בית דין: גם זה לא בהיתר. איך אתם יושבים בשקט?

הרב שלמה שרעבי: אנו תבענו אותו על נזקי ההקדש וקיבלנו סכומים שונים.

מעבר לזה הוא בנה 3 קומות, חלונות אבן ומבחוץ הכל נראה נהדר. ללא היתר בניה ולא עצרו אותו בעירייה. השטח הוא כ500 מטר רבוע.

בית דין: מה אתם עשיתם?

הרב שלמה שרעבי: ישבנו בשקט.

ב"כ המערער: היה הליך משפטי נגדו בבית המשפט המחוזי .

בית דין: זה תוך כדי או לאחר מכן

ב"כ המערער: תוך כדי נוהל איתו מו"מ

בית דין: כשהוא מביא אנשים לבנות עוד 3 קומות, דיברת / אמרתם?

ב"כ המערער: היו איתו מגעים וכשלא הצלחנו תבענו אותו לבית המשפט המחוזי ואז היה הסכם פשרה, להכשיר את הבניה ולהוציא היתר ואז הוא ישלם פיצויים של 760,000 ועוד 3000$ לחודש על איחור ועוד אורכה עד סוף 2019 לסיים בניה ולהכשיר את הבניה הקיימת.

הרב שלמה שרעבי: ואז שלב ג', הוא בנה עוד חצי קומה, קומת גג, והוא מוכן להתעמת עם העירייה וכולם ומי שאוכל זאת, מי שניזוק זה ההקדש וכעת רוצים למכור ויוצא חוטא נשכר. הוא קונה במחיר זול וההקדש מפסיד. אם יאשרו לו העירייה את הקומות ולנו להקדש יהיה 10 דירות בבניין. זה 30 מיליון ואז להקדש תהיה הכנסה ופירות.

בית דין: ביקשתם חוו"ד שמאות שתסתור את חוו"ד שהם הגישו? או שאתה אומר יראה לי

הרב שלמה שרעבי: שווי שוק שם של דירות 4 חדרים הוא כך.

בית דין: לכם יש וועד ויש לכם מנין לממן

הרב שלמה שרעבי: אין לנו כסף לממן.

בית דין: ביקשתם מבית הדין הרבני שייתן לכם ויברר. אתם תמונו לנאמנים ותבדקו. כיוון שמינו מנהל אז הכל נעצר

הרב שלמה שרעבי: כן.

בית דין: אתה טוען דירה שווה 3 מיליון ונכפיל ב10. כאן אין היתר בניה ויש לשלם קנסות ואלו דירות חולות ועולה להבריא אותם ואולי לא ניתן בכלל ואולי זו הסיבה למחיר הזול יותר.

ב"כ המערער: ברור שהמחיר משקלל סיכונים וחסרונות הטענה האמיתית שלנו שלא ניתן לסמוך רק על שמאות. הוא אמר 2 קומות ללא היתר אני לא מכניס לחשבון.

בית דין: יש שם מגפת קורונה וחייבים לברוח, זה הטיעון שלהם. שלרפא שם אין סיכוי וכדאי לקחת וללכת וזה הטיעון. ואתם מודים שיש שם בעיות.

ב"כ המערער: לוועד ולנאמנים הקיימים לא ניתנה הזדמנות לבדוק לאשורו. אנו הגשנו בקשה למינוי נאמנים,

בית דין: אנחנו הכרחנו אתכם להגיש ערעור, לולא החלטה שלנו לא הייתם מגישים ערעור

ב"כ המערער: ההליך נעשה, הגיש הרב גריידי את כתב הערעור והעמותה הגישה תגובה ואמרה שיותר ראוי שהמנהל המיוחד יגיב לערעור ואז העמותה תגיב אח"כ.

בית דין: לאור דבריכם שיש שוד לאור היום, איך ועד העמותה לא מגיש ערעור. למה אתם מחכים? לערעור יש זמן.

ב"כ המערער: העמותה התלבטה, וכשהרב גריידי הגיש את הערעור העמותה המתינה לתגובת המנהל המיוחד. והייתה ציפייה להגיב אח"כ. ואז נדחה הדיון וכשיצאו החלטות של בית הדין הרבני וראינו מה התמונה הצטרפנו לבקשה לעיכוב הליכים וכן את כתב הערעור.

בית דין: בתור ועד העמותה, מדוע לא מונה הרב יורם גריידי כנאמן, מדוע לא בחרו בו?

הרב שלמה שרעבי: אמר בית הדין הרבני , כיוון שאתה נהנה , אינך יכול להיות נאמן.

בית דין: אחד מתוך שישה? למה? הייתה התנגדות שלכם?

הרב שלמה שרעבי: לא. זה מה שאמר בית הדין האזורי. נהנה לא יכול להיות גם נאמן.

בית דין: אתה מקבל משכורת?

הרב יורם גריידי: יש לי חבר שתומך בי, כדי שאנהל את הת"ת.

בית דין: כמה תלמידים יש בת"ת ?

הרב יורם גריידי: 44.

בית דין: איזה גילאים?

ת. גן עד כיתה ח. הגן מאושר הבי"ס לא מאושר. ובגן יש 13 ילדים.

בית דין: מה זה שונה מת"ת אחר?

הרב יורם גריידי: אותו הבדל בין אשכנזים לספרדים.

בית דין: זה שונה מת"ת של ש"ס? יש משהו שמייחד ת"ת זה?

הרב יורם גריידי: התפילה בתימנית.

הרב שלמה שרעבי היה לנו ויכוח עם הרב גריידי על הת"ת ועיינו באריכות בבית הדין הרבני האזורי, ואני התנגדתי לת"ת הזה כי בשביל מעט תלמידים זה חבל. ילדי למדו במורשה והם למדו קריאה תימנית אחה"צ אצל המורי. לנו היו כ22 מורי שלימדו בבית כנסת ותמכנו בהם.

בית דין: כלומר לטעמך, אם מכספי ההקדש ישולם למורי בזה יתקיים רצון המקדישים

הרב שלמה שרעבי: כך עשינו וזה היה ויכוח שלנו איתו. אנו שילמנו לת"ת.

בית דין: כלומר אתה חולק על כך שיש עוד ת"ת תימנים.

כן

ב"כ המערער: העדה התימנית קיבלה שהיא לא מקימה מוסדות וכל אחד שולח את ילדיו לאן שירצה והם דאגו שתהיה פעילות מורי כדי להשלים את הלימוד להנהגות למנהגים ולנוסחים, כך עשו שנים רבות. נכון שבעבר היה ת"ת במקום ההוא עד שנת 1950 שאז הוא נסגר. ושנים רבות יש עוד מטרה לחלק לנזקקים.

בית דין: כתוב בשטר דבר ראשון ת"ת ואם לא אז לנזקקים ואם לא אז לתימנים ברחבי הארץ.

ב"כ המערער: כן אבל דיברו על ת"ת ספציפי זה בחיי אדם ולכן זה הלך לתמיכה בנזקקים ובשלב מאוחר יותר כשהיו עוד הכנסות והתקבל הפיצוי אז גם ניתנו כספים לת"ת. וגם ניתנו כספים לתמוך בת"ת של הרב גריידי.

הרב יורם גריידי: אמרו לי איני יכול להיות נאמן כי אני נהנה. יש עוד נאמנים שנהנים. גם הוא מקבל. דבר נוסף, בעבר היה ת"ת אשכנזי והרב פרנק מינה מנהלים לנהל את ההקדש.

בית דין: שם זה היה לחיי עולם. כאן כתוב ת"ת תימני לא כתוב שם ההקדש. אלא כל מי שיראה דגל אני ת"ת תימני. תודה.

ב"כ המערער: לגבי למה לא ערערנו מיד, נבהיר, כי הייתה התלבטות בין רצון להגן על האינטרס ולהגן על הנאמנים ורואים בתגובת המשיבים שצירפו שם שאיים בית הדין הרבני על העמותה שאם יחלקו על חוו"ד של מנהל מיוחד תהיה לזה השפעה ולכן לקח זמן להחליט ולערער.

בית דין: אתה אומר שבית הדין האזורי איים, אם לא תעשו מה שנאמר לא נמנה אתכם כנאמנים ולכן הם ישבו בשקט. במילים אחרות הם לא יכולים להיות נאמנים כי בית הדין הרבני מאיים עליכם. אם אתם חושבים שטובת העניין לצעוק אז אולי יש בעיה בנאמנים?

ב"כ המערער: אני מסביר למה השתהו, זה בגלל התלבטות שהייתה לנו.

בית דין: תודה.

את רוצה לענות למה נכנס עו"ד פלאי לעסק. את שליחה של בית הדין הרבני והעיניים לומר מה קורה. אין לה סמכות לקבוע דברים והיא יד ארוכה של בית הדין הרבני או של משרד המשפטים.

עו"ד גברת רחל ווזנר הממונה על ההקדשות: אני אעשה קצת סדר.

המנהל מיוחד הוא של כל ההקדשות של התימנים ולא רק של חיי אדם.

לעניין המעמד, הרב גריידי, אומר אני לא בעל מעמד בגלל שאני מנהל הת"ת אלא בגלל שאני חבר עמותה. כחבר עמותה אין לו כל מעמד, הוא לא בוועד. והוא לא יכול לבוא לכאן ולנהל הליך.

בית דין: נתקן אותך, אם יכול להיות הפסד להקדש ואולי יימכר נכס לא במחיר ראוי וזה גזל של הקדש, וכדי שלא לעשות איסור , גם יהודי מהולנד יכול לבוא. אם הולך להיות איסור, שילך כסף של הקדש לאיבוד.

עו"ד גברת רחל ווזנר הממונה על ההקדשות: נכון, ותפקיד בית הדין הרבני כשרואים שחלילה נגרם נזק להקדש. כאן לא נגרם כל נזק ולהיפך מצילים כאן הקדש.

הרב גריידי אינו טוען בשם העמותה. שיהיה ברור. הוא הקים ת"ת מבשר טוב וגם לזה אין לו מעמד הוא לכל היותר נהנה. שטר ההקדש מדבר על ת"ת תימני במבנה ואם לא אז לעניים. הרב גריידי הקים ת"ת וזה מוסד בעייתי ואין כמעט תלמידים ויש לעשות אבחנה בין הבי"ס לגן. לבי"ס אין פיקוח. ואין שלום בין העמותה לרב גריידי ויש בינהם טענות וויכוחים. וזה מוסד בעייתי כי אין לו אישורים ואין למוסד כל זכות ומקום לעמוד כאן.

מה הוא טוען? טענות נגד המינוי של המנהל המיוחד ומינויו ושכרו וכן טענות לגבי הסכם המכר.

לגבי מנהל מיוחד, מה ששמענו עד עכשיו מראה על תמונה קשה שהתרחשה בניהול ההקדש בשנים האחרונות. זה הגיע לשיא באותו הסכם קומבינציה שגרם לתהליך לא מוצלח עם הקבלן והבניה, והייתה בניה מסוכנת וללא היתרים והגיעו למצב קשה. ראה זאת בית הדין הרבני ואמר עד כאן. יש ועד ויש עמותה ויש נאמנים אבל זה לא עובד ונגרם נזק להקדש. זה נכס במקום אסטרטגי. מונה עו"ד פלאי, והמנהל המיוחד עשה עבודה נפלאה. לא הייתה כל ברירה לעשות אחרת. כך עובד בית הדין הרבני וממנה אנשים אנשי מקצוע. אדם שיבוא ויעשה סדר וירים פרויקט אז ממנים מנהל מיוחד. וכאן נעשתה עבודה גדולה ונכון, זה נעשה בשכר וכך צריך.

בית דין: מה ביקשו ממנו לעשות?

עו"ד ווזנר: בחיי אדם, הוא יפרט, אבל מנקודת מבטינו, הוא בדק את המצב התיכנוני והפיזי וההנדסי של ההקדש ומה קיים כעת והגיע למסקנה וזו המלצתו לאחר בדיקה מקיפה, שהמבנה איננו ראוי ולא נכון שיישאר בחזקת ההקדש. ומדובר על הקטנת נזקים. אנו לא לפני 20 שנה.

לפני 20 שנה היינו יכולים לדון אחרת. כאן זה מבנה עם צו הריסה וללא טופס 4 ויש צו הריסה של העירייה על חלק מהמבנה . ואנו כעת כאן והיום ויש להחליט מה נכון וזה המצב כיום.

בית דין: את אומרת , הייתה כאן רשלנות במשך שנים שהובילה למצב לא טוב.

עו"ד ווזנר: כן ועוד עם הקבלן. ונאלצנו ולא רצינו למכור , אבל בלית ברירה זה לא ניתן בהקדש הספציפי הזה. נבנה כיום מבנה והוא לא רלוונטי לת"ת והוא לא מוסדר ואלו הליכים ארוכים ויקרים. במקרה הזה בגלל כל הנזקים נאלצתי למכור, זה מה שצריך לעשות.

ישב בית הדין הרבני על המדוכה ולא כלאחר יד וקיבלנו נתונים ובדקו ועשו החלטה. והתקבלה שומה משמאי מצוין בירושלים וזו שומתו. והייתה בקרה ואישור. ומעבר לטענות כלפי מנהל מיוחד שיש טענות על העניין עצמו.

טענו , הסכום נמוך ב2 מיליון או 30 או 44. ועוד טענות. לנו יש שומה מבוססת ובערכאה למטה לא נטענה טענה כזו. ישב הוועד ולא הגיב והייתה שומה .

הוגש ערעור והוועד לא ערער ולא מגיב. גם לאחר הגשת הערעור והצטרפות הוועד אין במה לאחז ולאמת את טענותיהם.

בית דין: אתם מכרתם במכרז, או רק על בסיס השומה.

עו"ד ווזנר: שומה של שמאי 1 מצוין.

בית דין: האם היה מכרז לאנשים אחרים או התמחרות חוץ מאותו קבלן?

עו"ד ווזנר: עו"ד פלאי יענה על זה. יש כל מיני מכירות ולפעמים משתמשים במכרז וישנם עוד דרכי פעולה. ולפעמים יש משמעות גדולה לזמן. כרגע המצב מסוכן, כל יום מהווה סכנה להקדש ויש לטפל או להרוס ו/או לבנות ולתקן. ויסביר עו"ד פלאי. לא סתם הוצא צו הריסה ויש בעיה ויש לפעול מהר.

ולא פעלו כלאחר יד והמתינו לשומה של עפר כהנא ולבקרה של שמאי ממשלתי .

לגבי הוועד שאמור לנהל , ושהנאמנים יחזרו לנהל הם או אחרים ובשלב הזה רצינו לקדם ושזה יקרה. הוועד לא טוען דבר וכיום בא ואומר השומה לא נכונה ויש לנו הצעות מקבלנים אחרים והיום יש הסכם חתום והופקד כסף וזה הפתרון הנכון בעיניו ואנו כאן בערכאת ערעור ישב בית הדין הרבני על המדוכה ושקלו את הדברים.

בית דין: את אומרת שהכל נבדק והוחלט בשיקול דעת רחב.

עו"ד ווזנר: הדברים נידונו ונבדקו לאשורם והם אפילו ביקרו בנכס. והיה שמאי מוכר וגם בקרה של שמאי ממשלתי. הגשנו שומה וקיבלנו עליה אישור מהשמאי הממשלתי.

בית דין: כלומר הייתה עוד עין שראתה את השמאות.

עו"ד ווזנר: לבוא היום כשיש עניין של זמן ולומר יש הצעה, ואני לא ראיתי בקיאות של הצדדים בבעיות ומדובר על 2 מיליון ומדבר הרב גריידי שניתן להשאיר ולהמתין עד שיושלם המבנה ואין הצעה קונקרטית ואין מקום בעיני לחכות למשהו אחר.

בית דין: בשמאות מפורטים הטענות שלו, לגבי שווי בנין גמור ולגבי מרתף?

עו"ד ווזנר: בוודאי.

ואנו במו"מ עם הקבלן והשמאי בעצמו אמר שכל מישהו חיצוני יוריד עוד סכום והכל הובא בחשבון.

בית דין: תתייחסי לגובה השכר? הוועד אומר השכר מוגזם.

עו"ד ווזנר: אנו סבורים שהוא איננו מוגזם כלל וכלל.

בית דין: יש 2 החלטות מחודש יולי ומחודש אוגוסט.

עו"ד ווזנר: הוסכם על שכר מסוים ולעתים לא ידוע מספר שעות ולפעמים יש הפתעות ואנו משפרים את העבודה ולומדים וזו שאלה רוחבית וחשבנו ואנו מנסים להבין כיצד לכמת ולקבוע שכר ומנסים להשתפר.

נכון להיום בית הדין הרבני מעריך מאד את עבודתו של מנהל המיוחד.

בית דין: כותב בית הדין הרבני שגם יחידת הפיקוח לא הייתה מודעת לשכר טרחה.

*כמו כן אין ספק שגם יחידת הפיקוח לא הייתה מאשרת שכ"ט גבוה כל כך באם הייתה מודעת לתוצאה.*

עו"ד ווזנר: אני סבורה שבגלל הנסיבות הספציפיות וכאן בגלל הזמן ובשלב הזה אין כל מקום לערעור ואין שום טענה.

בית דין: לא ניתנה החלטה סופית על השכר עדיין

עו"ד ווזנר: נכון. וטרם הגבנו לבית הדין הרבני וחשבנו שצריכה להיות החלטה רוחבית. וכאן אנו סבורים ששכר הטרחה הוא ראוי ואנו צריכים לעבוד על נוהל העבודה שלנו לגבי המנגנון ושוב כאן שכ"ט הוא ראוי.

ישנם מנהלים מיוחדים שעובדים תמורת שכר גבוה ותמיד זה משתלם מאד. ומדובר בשעות רבות והליכים על גבי הליכים.

בית דין: תודה.

נעשה הפסקה כמה דקות

הדיון מתחדש

בית דין: נשמע את עו"ד פלאי

ב"כ המשיב: אפתח לגבי הסכנה.

הסכנה היא לנכס עצמו, הנכס יכול להישרף ולהתמוטט, הוא בסכנה לעצמו, אין מהנדס שלקח אחריות על הנכס. אין מהנדס קונסטרוקציה והייתה שריפה בבניין ואיננו יודעים מה אורך חיי הנכס הזה.

בית דין: אם זה על סף התמוטטות היו מורים ממכבי האש להרוס

ב"כ המשיב: ניסינו לבטח את הנכס ואף חברת ביטוח לא הסכימה לבטח.

סכנה נוספת זה לדיירים בנכס וגם למבקרים וגם לעוברי אורח. פעם היינו שם ונפלה אבן חיפוי, וזה לא קרה פעם אחת בלבד. מצבו של הנכס מבחינה תכנונית ופיזית ומשפטית, אני מיניתי עו"ד מהצוות שלי ותשמעו אותו כמה דקות בסקירה מהירה על הנכס.

עו"ד בדל: מציגים תמונות לעיני בית הדין הרבני.

בעבר היו 2 מיבנים קטנים והיה הסכם קומבינציה והקבלן התחייב להוציא היתר בניה לפי המותר, הקבלן התחייב לבנות חניה וקומת מגורים אחת ותו לא עם 6 דירות , ואני מראה מה התוצאה? כל הקומות העליונות אינם בהיתר ולא בתב"ע. זה בפינת חיי אדם ואבן יהושע במאה שערים, סמוך לכיכר השבת.

ב11.20 לפני שנתיים , הייתי שם ועליתי לגג ולא היה מעקה לגג, ואז בא פועל ואמר לי לרדת וכעבור כמה חודשים הוסיפו גג ועד היום יש שם פיגומים ויש חוו"ד של מהנדס שאומר שזה מסוכן ולא בתקן. חלקי פיגומים ונפלו אבני חיפוי, ויש עמוד מתח גבוה צמוד לבניין.

אני מראה דירה שההקדש קיבל והשכיר בעבר, ליד שנאים פעילים של חברת חשמל.

בית דין: זה סכנת נפשות.

עו"ד בדל: חברת חשמל ניתקה את המבנה מחשמל והקבלן הביא גנרטור ושם על הגג. וללא אישורים. ויש חשמל מסוכן ופרצה שריפה בחדר חשמל למטה. אין דבר בהיתר בניה כדין.

גם הקומה הראשונה הם לא בהיתר הם מעל הגובה, הוא הוסיף קומה והעלה בכמטר ויש צו הריסה בתוקף. יש הליכים פלילים שניהלו נגדו. ועשינו הכל לנסות ולהעמיד את הנכס על מכונו מבחינה בטיחותית והמבנה אוכלס שלא כדין, המבנה מאוכלס שלא כדין ויש שם מכון מורים ואולם שמחות ועוד כמה דירות ויש חשמל מסוכן מגנרטור שנמצא על הגג.

בית דין: מישהו קנה?

עו"ד נדל: הקבלן בחוכמתו עשה עסקאות פנימיות, מכר חניון למישהו וחלק לילדיו ויש כל מיני הערות אזהרה , וגם זכויות חכירה. גם אם נבטל את הסיכונים, לקבל טופס 4 זה רחוק מאד היום. גם ההיתר היום הוא רחוק מאוד ויש לעשות תיקונים רבים.

ב"כ המשיב: זה נכס מסוכן וקבלן ששולט בשטח. זה נכס שמעורב בין מגורים לבין אתר בניה. ניסינו להיכנס ולא אפשרו לנו כמעט.

מדובר בקבלן שמבחינתו לא ניתן לסמוך על מילה שלו, כל הזמן הוא משקר לנו. גם לגבי השנאים והבאנו מומחה מטעמנו שבדק זאת ולא ניתן להאמין לאף מילה שלו.

בית דין: מנין אתם יודעים שהוא ישלם את ה14 מיליון.

ב"כ המשיב: יש כרגע 1.6 מיליון שחולטו ויש ערובות שונות. בביקור הראשון שהייתי בשטח אמרתי לו, יש 2 מסוכות, וביקשתי תראה לי בטיחות וביטוח ואז נתקדם יחד. הרי להוציא קבלן ולהכניס מישהו אחר זה בלגן גדול וישבנו יחד והוא הבטיח כך ואחרת ודבר לא התקדם. אמרתי לו אתה בונה ללא היתר ותפסיק בינתיים והוא לא הפסיק וכל הזמן מתקדם.

לכל אורך הדרך אני מעדכן את בית הדין הרבני והוא בתמונה ויש תחנות שונות והחלטות שלב שלב. אני מעדכן על אי שיתוף פעולה ומראה ליקויי בטיחות ומקבל אישור לפנות לערכאות ושוב מציג חומרת מצב ומבקש לנהל מו"מ איתו ב9.21 . ובהמשך אני רואה שאין מה לעבוד עם האיש הזה ויש להיפרד. ב11.21 מאשר לי בית הדין הרבני לנהל מו"מ והכל גלוי. וב12.21 דוחק בי בית הדין הרבני להתקדם, הרב הגר היה שם בביקור. וב6.22 הושלם. והיינו בין שני שיקולים לסיים מהר שלא יקרה אסון קודם ויתבעו את ההקדש, ומצד שני אני רוצה למקסם את המחיר ויש שמאות ואני מנהל מו"מ עיקש עם בלום ומגיעים למחיר שהגענו 14 מיליון וזה קצת יותר, הוא לוקח על עצמו היטל השבחה שזה עד כ5 מיליון שקלים כלומר יש עוד כמה מיליונים, שזה מחיר שמוכר נושא בו ואז אני מגיע לבית הדין הרבני ומבקש אישור למכירה.

מלפני שנה שאושר לי לצאת למו"מ ועד היום, וההחלטה איננה חסויה וכולם יודעים ממנה, ובשום שלב לא פונים אלי שיש לנו הצעה או שמישהו מתעניין, לא הובאה כל הצעה משמעותית. ומניסיוני כשיש נכס מעניין לקניה שומעים ובאים אנשים. וניגשתי ליזמים ואמרו לי איננו רוצים להיכנס למיטה החולה הזו. דיברתי עם יזם שפועל במגזר החרדי, מישהו עם קבלות ופניתי ושאלתי אותו הוא עונה לי תברח משם ומהר. וכאמור הצעה לא ראיתי ולא מדברים איתי והגענו לתוצאה עם כל השיקולים. ואם היינו עושים מכרז, היינו מקבלים הצעות נמוכות יותר.

והשכר טרחה הוא שעות רבות והאיש כל הזמן משקר ולהיכנס למאבק משפטי זה שנים וגם את בלום היינו מאבדים והיינו מקבלים הצעות של 7 מיליון אז שהוא ייתן לנו 14 מיליון. וכל מקרה לגופו וכאן לצאת למכרז זה היה מפחית משווי המכירה.

בית הדין הרבני שקל בדעתו ולא ראיתי כל שיקול וטענה והעובדות הוצגו לאורך הדרך בפני בית הדין הרבני בצורה מלאה ושקופה. אני רק שליח ואין לי אינטרס ועניין. השכר של 500 שקלים לשעה זה שכר די נמוך. וכל שעה הושקעה וויתרנו על שעות רבות. והשתדלנו ועבדנו באמונה. והרבה היה בגלל מר גריידי והיו עוד הליכים עם העמותה. והיו כספים שהיו אמורים להגיע להקדש ולא לעמותה והכל עבדתי באמונה ובשכר נמוך.

כשאני בא לדיון ושומעים אנשים וזה שעות של עבודה וצריך לדעת איך להפעיל מנהל מיוחד ואני רק שליח ולא אינטרס ורוצה לעבוד את עבודתי באמונה ויש מקום לאנשי מקצוע כמנהל מיוחד וכדאי להציל הקדשות.

לגבי השמאות, לא ראינו משהו נגדי. לא הייתה אף הצעה על הנייר, וודאי לא ישב איתי מישהו להציע. והמחיר הוא יפה בנסיבות העניין, כל דרך אחרת תזיק וגם להמתין זה מזיק.

בית דין: הייתה התייקרות של הנדל"ן בינתיים

ב"כ המשיב: זה תמיד נכון, אבל יש עוד דברים שמתרחשים תוך כדי.

בית דין: מה גודל המגרש?

ת. מעל 500.

בית דין: כמה שווה מגרש?

ת. 20 מיליון

ב"כ המשיב: להוציא את בלום משם , והחלו הליכים בבית המשפט זה לפחות 4-5 שנים במחוזי , כלומר 7 שנים עד שנקבל הכרה ואז יש עוד צדדים שלישי ורביעי ורק אז נוכל לחשוב איך בונים מחדש ולבנות וזה זמן ארוך.

עו"ד ווזנר: אנו שומעים שיש כל מיני הצעות. זה פיקטיבי. כי לפני שנה כשהחליט בית הדין הרבני שהוא מאשר לצאת למכירה ידע מזה כל מי שכאן באולם והם יכלו במהלך כל השנה לבוא עם ההצעות. לדבר עם יזמים ולהביא אותם ודבר לא נעשה. כלום. שום הצעה קונקרטית. מתי זה הגיע אחרי שנחתם הסכם. ועברה שנה ואין דבר וגם כעת זה רק דיבורים באוויר.

ב"כ המערער: אנו נגיב ונאמר שזה מטעה. אם אישר בית הדין הרבני למנהל מיוחד לנהל מו"מ מול הקונה , לנו אין סיבה להתערב, אבל אנו רוצים לדעת פרטים. אני אמתין לתוצאות. והמו"מ לא נעשה בשקיפות ולא הובא לידיעתנו

בית דין: הוא עומד מול בית הדין הרבני ,

ב"כ המערער: לא אפשר לנו בית הדין הרבני לראות את ההסכם ולא את השמאות ולכן לא יכלנו להציע הצעה נגדית. טענתנו איננה שהוא עשה מו"מ בחוסר יושר, אנו טענו שהאישור הסופי נעשה מבלי שנעשה שקיפות לגבי תוצאות מו"מ ומבלי מתן אפשרות לעמותה להציע הצעה אחרת או שיפור ביחס להצעתו. זו הטענה שלנו. רק כשהתקבל החומר התעוררו התגובות שלנו.

בית דין: כרגע יש לכם הצעה, מה שהוא אמר בע"פ.

ב"כ המערער: הוא דיבר על משהו אחר.

אנו דיברנו עם קבלן אחר, הוא אמר שהוא היה מציע סכום שגבוה ב2 מיליון שקלים. הראנו לו שמאות וקיבלנו הצעה.

בית דין: תודה.

יורם גריידי: לגבי המעמד שלי. כתוב יראו את הנאמן כשומר.

לגבי היטל השבחה של עוד 5 מיליון אז אני צודק שזה שווה יותר.

עו"ד ווזנר: הוא מדבר על להשאיר את הנכס ולעשות שם ת"ת

יורם גריידי: אם הנכס משמש את מטרות ההקדש אז יש פטור של היטל השבחה.

ומה שדוחף את המכירה זה הנזקים והכמה עולה לתקן לא ראינו הצעת מחיר ולא ראינו הצעות מחיר של אבנים נופלות ושנאי ופיגומים וזה סכומים קטנים.

בית דין: לסלק עמוד חשמל זה סיפור והשנאי

יורם גריידי: זה פוגע בפינה של דירה או שתיים.

בית דין: אתה מוכן לקחת אחריות על נזקים ובטיחות. אתה מוכן להפקיד מיליון שקל.

יורם גריידי: לתקן אבנים ופיגומים זה 20,000 ₪ וזה לא בשמים.

בית דין: הת"ת שלך שם כעת? למה לקחת הצעה לתקן

יורם גריידי: לדעת. ויש לי מעמד כי ביקשתי להיכנס כצד במכירת הבניין ואני מבקש להיות צד בהליכים. גם בתיקים אחרים. גם בדיון המכירה לא היינו נוכחים ונבקש להיות ממונים וכנאמנים.

בית דין: תודה.

הדיון הסתיים.

נחתם דיגיטלית ע"י חגי וייסמן בתאריך 14/11/2022 14:01